

 INFORMATION

ÄNDERUNGEN BEWG DURCH JSTG 2022

GEPLANTE ÄNDERUNGEN DES BEWERTUNGSGESETZES
ZUR BEDARFSBEWERTUNG VON IMMOBILIEN DURCH
DAS JAHRESSTEUERGESETZ 2022

SEHR GEEHRTE MANDANTINNEN UND MANDANTEN,

mit unserem Schreiben möchten wir Sie auf geplante Änderungen im Bewertungsgesetz aufmerksam machen, die der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2022 vorgesehen hat. Wie Sie verschiedenen Pressemitteilungen entnehmen konnten, befindet sich der Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022 (JStG 2022) derzeit im Gesetzgebungsverfahren.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 sollen auch die für die Erbschaft- und Schenkungsteuer maßgeblichen Vorschriften der Grundbesitzbewertung des Bewertungsgesetzes an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 angepasst werden, um eine noch verkehrswertnähere Bewertung von Grundbesitz zu erreichen. Die geplanten Änderungen betreffen insbesondere das Ertrags- und Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung in Erbbaurechtsfällen und Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden.

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Änderungen zukünftig eine erhebliche Erhöhung der Grundbesitzwerte im Vergleich zu den nach den derzeit noch geltenden Vorschriften festgesetzten Grundbesitzwerten zur Folge haben werden. Insbesondere die geplante Einführung von Regionalfaktoren, die Verlängerung der Gebäudenutzungsdauer und die Absenkung der Liegenschaftszinssätze werden zu einer Erhöhung der Grundbesitzwerte beitragen. Daneben ist mit einer aufwändigeren Ermittlungssystematik zu rechnen. Der Gesetzgeber zielt mit den geplanten Änderungen auf eine realitätsgerechtere Verkehrswertermittlung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer ab. Durch die geplanten Änderungen im Regelbewertungsverfahren werden künftig die von den Gutachterausschüssen festgesetzten Daten werterhöhend berücksichtigt, wohingegen objektspezifische Wertminderungen nicht berücksichtigungsfähig sein sollen. Für die Steuerpflichtigen dürfte somit vielfach die Einholung eines Verkehrswertgutachtens erforderlich sein, um einen tatsächlich niedrigeren Grundbesitzwert gegenüber den Finanzbehörden nachzuweisen.

DIE WICHTIGSTEN, GEPLANTEN ÄNDERUNGEN DES BEWERTUNGSGESETZES IM ÜBERBLICK:

- Die Gesamtnutzungsdauer für die Gebäudearten „Ein- und Zweifamilienhäuser“, „Mietwohngrundstücke“, „Wohneigentum“ sowie „gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)“ soll von 70 Jahren auf 80 Jahre angehoben werden. Unverändert soll für noch nutzbare Gebäude eine Mindestrestnutzungsdauer von mindestens 30% der Gesamtnutzungsdauer gelten. Die Restnutzungsdauer kann insbesondere bei Modernisierungen, abhängig vom Modernisierungsgrad, verlängert sein. Demgegenüber soll eine Verkürzung der Restnutzungsdauer nur bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung in Betracht kommen.
- Im Ertragswertverfahren sollen die Bewirtschaftungskosten generell aus der Anlage 23 zum Bewertungsgesetz übernommen, und nicht mehr nach von den Gutachterausschüssen ermittelten Erfahrungssätzen angesetzt werden. Die bisherige pauschale Wertermittlung der Bewirtschaftungskosten auf Basis eines Prozentsatzes der Jahresmiete soll abgeschafft und durch eine differenziertere Ermittlung ersetzt werden. Jährlich soll eine Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex erfolgen. Die Liegenschaftszinssätze, die anzuwenden sind, sofern von den Gutachterausschüssen ermittelte Liegenschaftszinssätze nicht verfügbar sind, werden an das aktuelle Marktniveau angepasst. Für Mietwohngrundstücke soll beispielsweise nur noch ein Zinssatz von 3,5 % (statt bisher 5,0 %) gelten.

- Eine umfassende Änderung ist im Sachwertverfahren für die Ermittlung des Gebäudesachwerts geplant. So sollen die Regelherstellungskosten an den Bewertungsstichtag angepasst werden. Zudem sind die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit den neu eingeführten Regionalfaktoren, die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden sollen, zu multiplizieren. Insbesondere in hochpreisigen Ballungsräumen ist durch die Anwendung der Regionalfaktoren eine deutliche Erhöhung der Grundbesitzwerte zu erwarten. Die Wertzahlen in Anlage 25 des Bewertungsgesetzes, die anzuwenden sind, sofern von den Gutachterausschüssen ermittelte Sachwertfaktoren nicht zur Verfügung stehen, werden ebenfalls an das aktuelle Marktniveau angepasst.
- Die Mindestwohnfläche für den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff wird von bisher 23 qm auf 20 qm abgesenkt.
- Feststellungserklärungen nach § 153 BewG zur Feststellung der Grundbesitzwerte sollen künftig elektronisch an die Finanzbehörden übermittelt werden. Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur elektronischen Abgabe kann von den Finanzbehörden im Einzelfall zur Vermeidung unbilliger Härten gewährt werden. Auf Seiten der Finanzbehörden müssen die technischen Voraussetzungen

zur Entgegennahme der elektronisch abzugebenden Erklärungen allerdings erst noch geschaffen werden. Die Erklärungen sind zunächst wie bisher in Papierform einzureichen.

Die geplanten Änderungen sollen erstmals auf Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 anzuwenden sein.

Bei geplanten Immobilienübertragungen sollte angesichts der zu erwartenden Wertsteigerungen unter steuerlichen Aspekten überlegt werden, eine Übertragung noch vor dem 31.12.2022 umzusetzen. Bereits bisher ist aufgrund der in vielen Regionen steigenden Bodenrichtwerte damit zu rechnen, dass sich die auf Basis des Bewertungsgesetzes ermittelten Grundbesitzwerte signifikant erhöhen werden. Dieser Effekt würde durch die mit dem Jahressteuergesetz 2022 geplanten Änderungen noch verstärkt. Nach dem derzeitigen Stand des Gesetzesentwurfs werden Erhöhungen der Grundbesitzwerte von teilweise bis zu 50% im Einzelfall erwartet.

Ihre Ansprechpartner in unserem Hause stehen Ihnen bei geplanten Immobilienübertragungen selbstverständlich gerne für eine individuelle Beratung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
WirtschaftsTreuhand GmbH